PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

MOTZFELDTS GATE 23

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

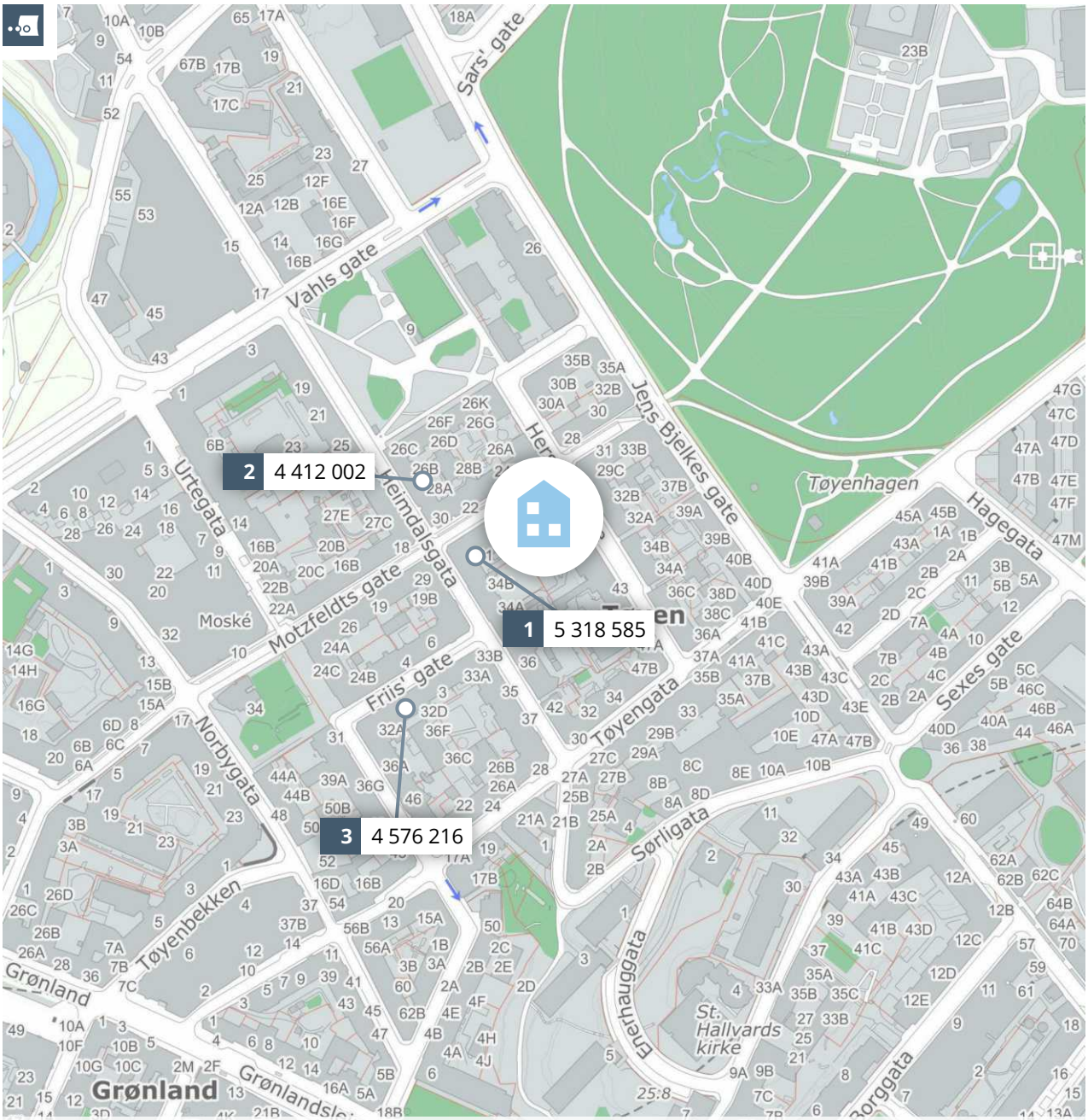
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MOTZFELDTS GATE 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 16.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian Bakke.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Motzfeldts gate 23, 0561 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1992

GNR 229 BNR 91 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TØYEN RODE 1

Verdivurdert til

4 100 000

57 881	4 157 881	79 959
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1992

Fellesutgifter	3 722
Formue	11 487
Soverom	1
Etasje	1
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Motzfeldts gate 21 56 m²	1992	2. etg	1 sov	30.04.2025	4 950 000	**5 250 000**	68 585	5 318 585	**94 975**
2	Heimdalsgata 28 A 48 m²	1892	1. etg	1 sov	07.01.2026	3 950 000	**4 025 000**	387 002	4 412 002	**91 917**
3	Urtegata 32 C 52 m²	1890	1. etg	1 sov	06.06.2025	4 500 000	**4 400 000**	176 216	4 576 216	**88 004**

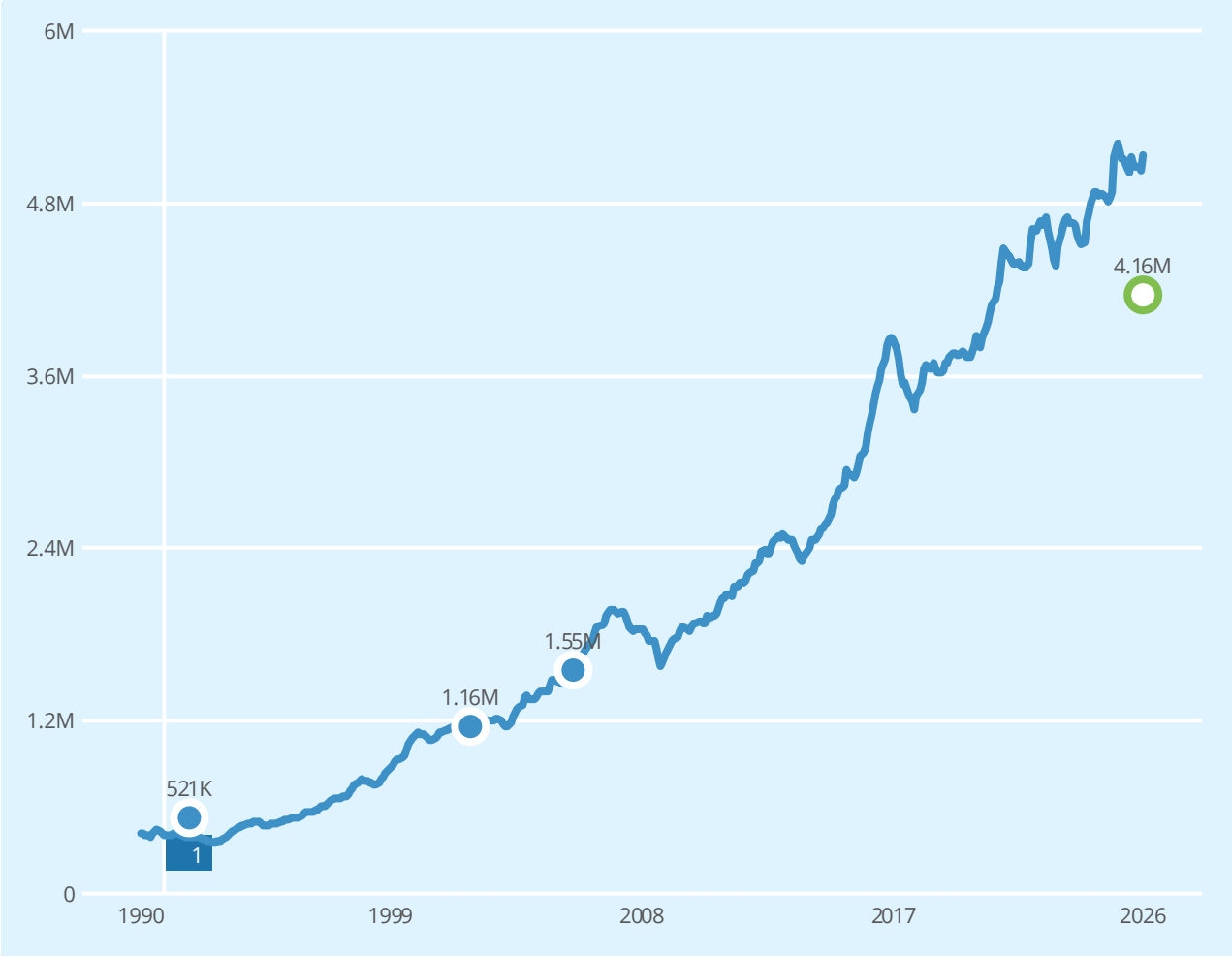
Dette er en romslig og lys leilighet plassert i et attraktivt område mellom Tøyen og Grønland. Leiligheten har en arealeffektiv og gjennomtenkt planløsning, med store vindusoverflater som bidrar til en trivelig og luftig romfølelse. Ukjent årstall for bad og kjøkken.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.11.2005		11.11.2005	-	1 550 000	-	1 550 000	2
24.01.2002		06.03.2002	1 150 000	1 160 000	3 920	1 163 920	
10.06.1996		10.06.1996	-	425 000	-	425 000	4
02.04.1992		02.04.1992	-	521 000	-	521 000	
06.05.1991		06.05.1991	-	2 925 000	-	2 925 000	3

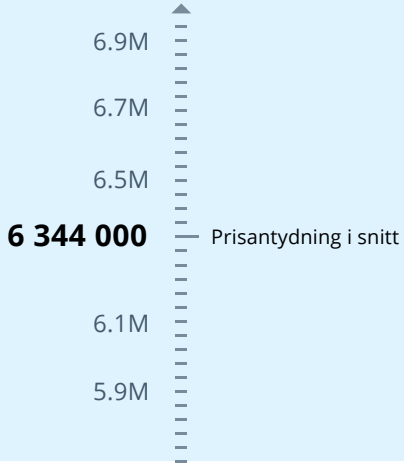
2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i TØYEN RODE 1 grunnkrets nå

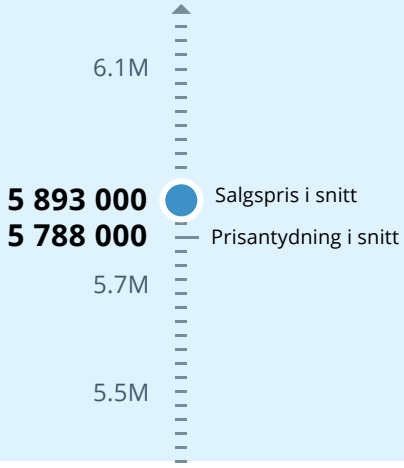
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

Leiligheter solgt i TØYEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

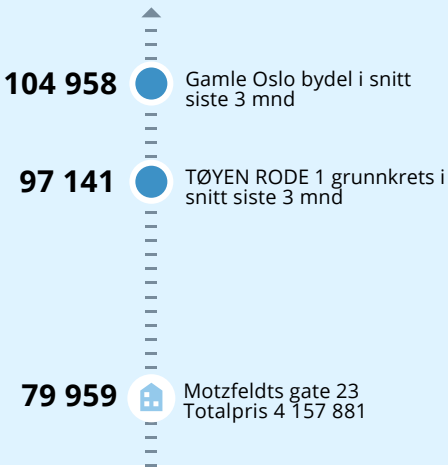
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Motzfeldts gate 23, 0561 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 91, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 18.12.2025 **Rapportdato:** 07.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22359-1370 **Referansenummer:** OL4101

Foretak: MEGLERPARTNER AS **Takstingeniør:** Hans Christian Gjestvang

MeglerPartner
Vi forenkler boligsalget

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Meglerpartner AS

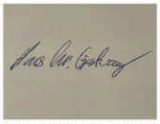
MeglerPartner – din trygghet i bolighandelen
En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann gir potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette skaper trygghet og tillit i markedet, og kan bidra til både økt interesse og raskere salg.

Hos MeglerPartner har vi lang erfaring og høy fagkompetanse innen boligtaksering og tilstandsrapporter. Vårt dedikerte team leverer alltid nøyaktige og pålitelige vurderinger som kan brukes ved salg, eiendomstransaksjoner, refinansiering, samlivsbrudd eller dødsbo.

Tilstandsrapporten gir også boligeiere en bedre forståelse av eiendommens tilstand, og gjør dem i stand til å ta informerte beslutninger før de velger megler. Ved å ha rapporten på plass på forhånd, unngår man overraskelser senere i prosessen og kan forhandle med megleren på et mer realistisk grunnlag. Ikke minst får megleren et solid fundament for verdifastsettelsen, noe som igjen forenkler hele salgsprosessen.



Rapportansvarlig



Hans Christian Gjestvang
Uavhengig Takstingeniør
hc@meglerpartner.no
900 64 200

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen i Mozfeldts gate 23 er en klassisk bygård oppført i mur-/betongkonstruksjon, typisk for perioden. Grunnmur og bærende konstruksjoner er utført i betong og murverk. Etasjeskillere er i betong. Yttervegger er pusset mur/betong. Taket er et skråtak med trekonstruksjon, tekket med takstein eller tilsvarende tradisjonell tekking. Vinduer er hovedsakelig i tre eller tre/aluminium med isolerglass. Bygget har felles trapperom i mur/betong og normal teknisk standard sett i forhold til alder, med løpende vedlikehold og oppgraderinger over tid.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

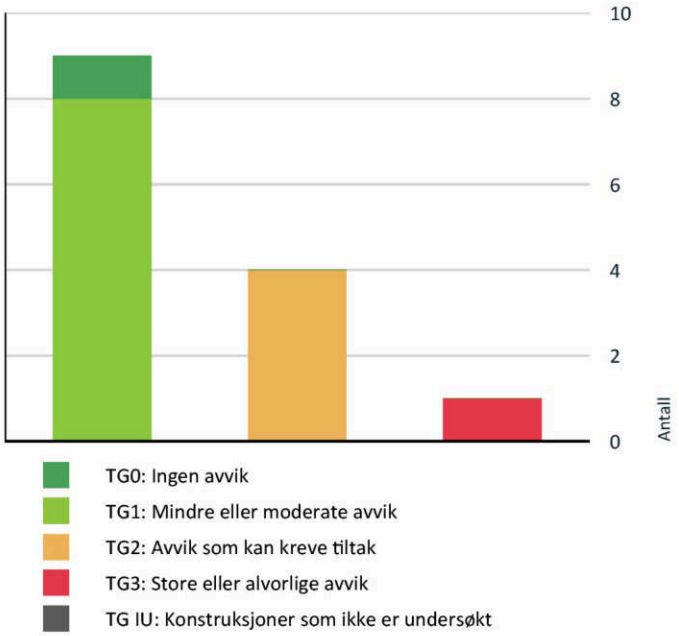
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

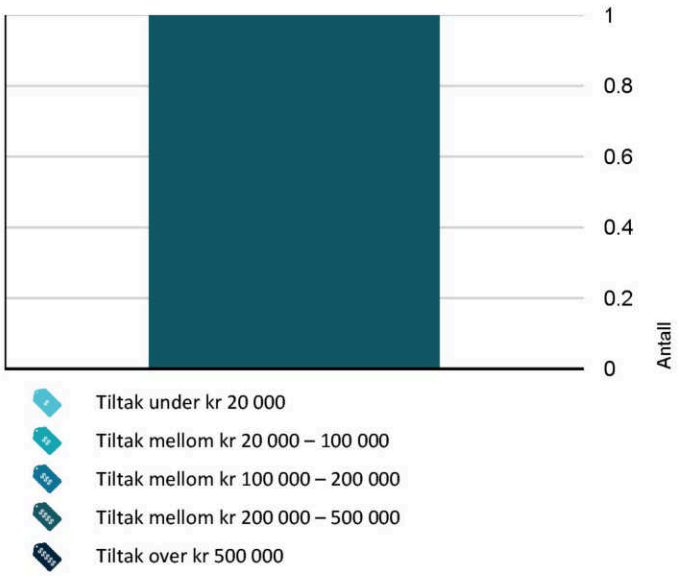
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Bruksmerker og noe slitasje er registrert. Bla på vegg ved ytterdør etter tidligere ringeklokke.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Halvparten av forventet bruksktid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer. Kjøkkeninnredning har noe skade/ slitasje.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1992

Kommentar
Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi - avvik kan forekomme.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har trevinduer med 2-lags energiglass. Normal forventet levetid for vindusrammer i tre er mellom 20–60 år, avhengig av materialkvalitet og vedlikehold. Isolerglass har en forventet levetid på ca. 15–20 år.

Vinduene er vurdert fra innvendige rom og fra bakkenivå utvendig. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Det bemerkes at punktering kan være vanskelig å oppdage ved ugunstige temperatur- og lysforhold.

Overflatebehandling og jevnlig vedlikehold må kunne påregnes. Det anbefales å følge opp vedlikeholdsrutiner for å forlenge vinduenes levetid og unngå skader på karm og rammeverk.



TG 1 Dører

Ytterdør til felles gang med brann- og lydmotstand og kikkehull.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Himlinger har i hovedsak malte, glatte flater.

Tilstandsrapport

Vegger er i hovedsak utført med malte, glatte flater.
Gulvflater består hovedsakelig av fliser (bad) og laminat.

Overflatene har normal slitasje ut fra alder og bruk. Avhengig av kjøpers krav til estetikk og standard må det påregnes utskiftninger eller oppgraderinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksmerker og noe slitasje er registrert. Bla på vegg ved ytterdør etter tidligere ringeklokke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.



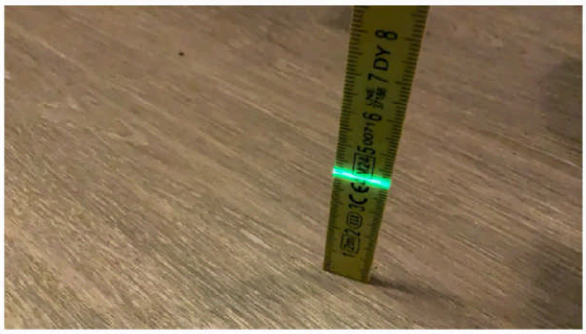
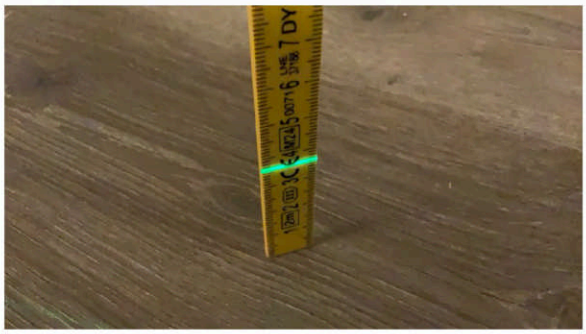
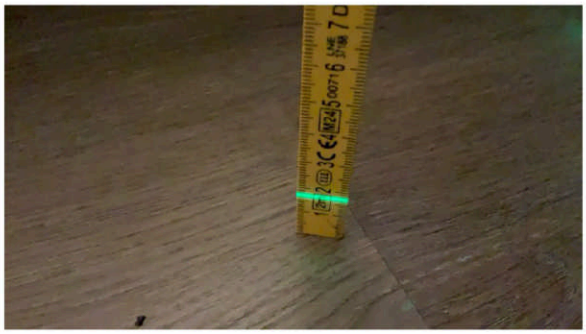
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i betong. Boligens etasjeskiller er oppført etter byggeskikk og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, og har ikke samme dimensjoner eller stivhet som dagens forskriftskrav. Det er registrert enkelte skjevheter, og lokale større avvik må kunne påregnes over tid.

Målinger av høydeforskjeller er foretatt som stikkprøver i tilgjengelige deler av boligen. Møbler og inventar er flyttet på i begrenset omfang, og skjulte eller lokale skjevheter kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsgrad er satt ut fra visuelle observasjoner og punktvise målinger på befaringsdagen. Det tas forbehold om at mer omfattende eller alvorlige avvik kan forekomme uten at dette ble registrert. Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger. Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det kan stedvis oppleves noe svikt/ujevnheter i gulvoverflatene. Dette er ikke unormalt da gulvene er lagt flytende. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport

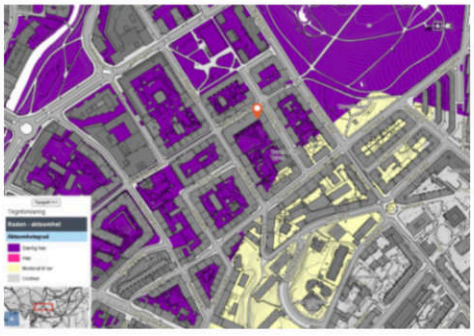

TG 1 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, noe som gjør den vanskelig å oppdage uten at det gjennomføres en radonmåling.

Radon dannes kontinuerlig i jordskorpen der det finnes uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.

Grunnstoffet uran er naturlig radioaktivt og finnes i berggrunn og jordsmonn. Når uran brytes ned, dannes det nye radioaktive stoffer, blant annet radon.

Eiendommen ligger innenfor et område med høye verdier ifølge aktsomhetskart fra NGI.

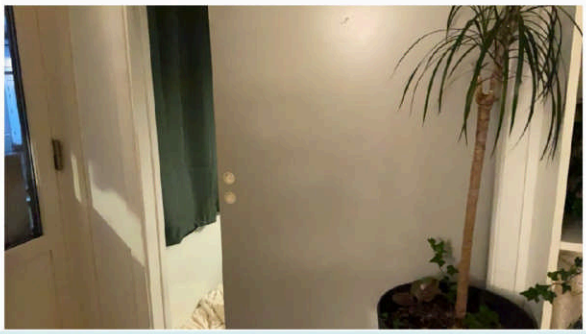


TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med malte profilerte overflater.

Tilstandsrapport





VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er opplyst å være 34 år gammelt. Dette innebærer at våtrommets forventede tekniske levetid i henhold til normal bruk og bygningstekniske anbefalinger er oppnådd. Basert på alder alene vil et slikt rom normalt kunne vurderes til tilstandsgrad 3 (TG3), da risikoen for svekkelser og skjulte feil øker over tid.

Ved befaring ble det imidlertid ikke registrert synlige tegn til skader, lekkasjer eller funksjonssvikt, utover at baderomsinnredningen må anses som utdatert og bør skiftes på grunn av betydelig slitasje.

Hulltaking er ikke gjennomført, da rommets alder tilsier at den forventede levetiden er passert, og eventuell restlevetid kan variere betydelig.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger noen garanti for tett og skadefritt våtrom, og at det kan forekomme skader eller fukt som ikke er synlige ved visuell inspeksjon. Kjøper må være klar over at det kan oppstå behov for rehabilitering på kort sikt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet kan fortsatt benyttes slik det fremstår i dag, men med økende alder vil risikoen for skader gradvis øke. For å forlenge levetiden og redusere belastningen på konstruksjonene anbefales:

Installering og bruk av tett dusjkabinett, slik at vegger og gulv i våtsonen skjermes for direkte vannpåkjenning.

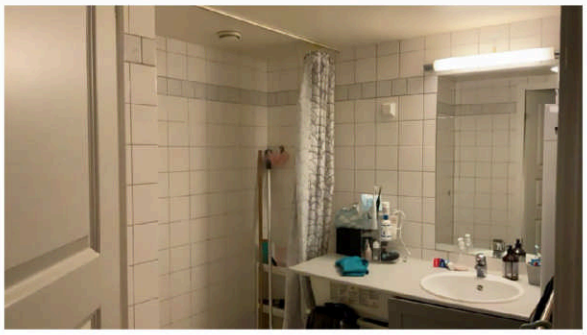
Generelt forsiktig bruk med fokus på å unngå unødvendig vannsprut og fuktbelastning.

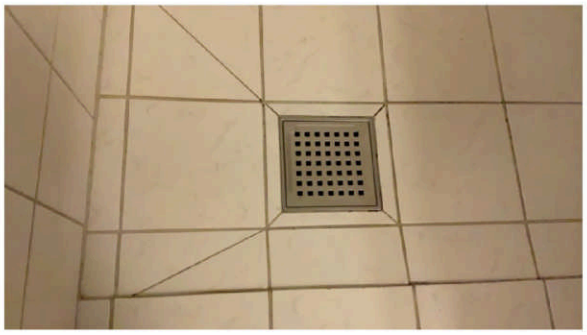
Regelmessig tilsyn med overflater, sluk og tettesjikt for å oppdage eventuelle tegn til fuktskader tidlig.

Være forberedt på at oppgradering eller rehabilitering av badet kan bli nødvendig innen rimelig tid, ut fra alder og normal levetid for våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik som tilsier at rommet uansett står foran en rehabilitering. Dette skyldes primært alder og ikke konkrete funksjonssvikt.

Konsekvens:
Det er ikke gjort kontroll inne i konstruksjonen, og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Rehabilitering må likevel påregnes på grunn av rommets alder.

Tiltak:
Full rehabilitering av rommet anbefales, inkludert åpning av konstruksjon ved behov for å avdekke eventuelle skjulte skader.


Inspeksjonsluke i gang til vannrør, ventilasjon og sisterne

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter. Laminerte benkeplater Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Avsatt plass til kjøleskap, komfyr kjøleskap og oppvaskmaskin. Merknad:
Ingen synlig komfyrvakt.
Ingen synlig vannstoppersystem. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Det er normalt at

Tilstandsrapport

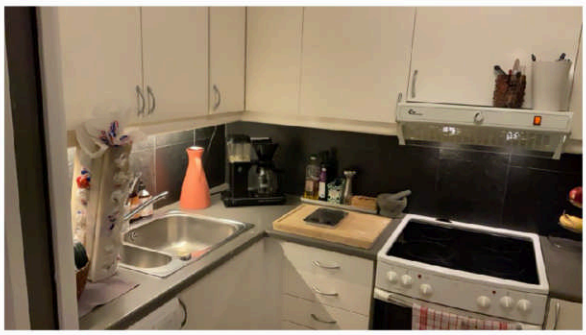
innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet bruksktid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer. Kjøkkeninnredning har noe skade/ slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert mekanisk avtrekk over kokesone. Avtrekket er ført ut via kanal til yttervegg eller over tak (ikke nærmere kontrollert). Løsningen er vanlig og hensiktsmessig for å fjerne matos og fukt ved matlaging.

Avtrekket vurderes å fungere som tiltenkt. Normal rengjøring og vedlikehold av filter og kanaler er nødvendig for å opprettholde god effekt og redusere brannrisiko.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige utover jevnlig rengjøring og funksjonskontroll. Dersom kapasiteten oppleves som lav, bør filter og avtrekkskanal renses eller vifte vurderes oppgradert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røranlegget består av kobber- og metallrør. Sanitærinstallasjoner er blant bygningsdelene med kortest forventet levetid, er vanskeligst å vedlikeholde og forårsaker hyppigst vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele anlegget normalt må skiftes 1–2 ganger i løpet av en bygnings levetid, mens enkelte komponenter (for eksempel armaturer) krever hyppigere utskifting.

Normal levetid for sanitæranlegg er ca. 30–50 år, avhengig av rørmateriale, vannkvalitet, bruksmønster og vedlikehold. Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon per befaring. Innvendig hovedstoppekran er plassert i teknisk rom.

Tilstandsrapport

Bunnledninger og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelige for inspeksjon. Anlegget er ikke teknisk vurdert utover visuell kontroll. Takstmannen er ikke VVS-fagmann, og det anbefales å kontakte rørlegger for nærmere kontroll ved behov.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 1 Avløpsrør

Det er registrert synlige avløpsrør i plast. Rørene har normal bruksslitasje og oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Sanitærinstallasjoner er generelt blant de komponentene i en bygning med kortest forventet levetid. De er krevende å vedlikeholde og erfaringsmessig en hyppig kilde til vann- og fuktskader. Hele avløpsanlegget vil normalt måtte skiftes ut én til to ganger i løpet av en bygnings levetid. Forventet levetid for avløpsrør er ca. 30–50 år, men dette avhenger av blant annet rørmateriale, avløpsvannets egenskaper og vedlikehold.

VVS-tekniske installasjoner omfattes ikke av den bygningssakkyndiges fagområde, og vurderingen bygger derfor kun på visuelle observasjoner der anlegget er tilgjengelig. Det er gjennomført en stikkprøvebasert kontroll, som ikke gir garanti for at anlegget er fritt for feil og mangler.

Bunnledninger og utvendige avløpsrør er nedgravd og ikke tilgjengelige for inspeksjon, og er dermed ikke vurdert.



TG 2 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon, men tilfredsstiller kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer eller ved aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak bør vurderes ut fra bruk og ønsket komfort. Dersom det stilles høyere krav til inneklima, eller boligen brukes mer intensivt enn i dag, kan det være aktuelt å etablere mekanisk ventilasjon eller supplere med balansert løsning i deler av bygget.

Konsekvensen av dagens naturlige eller enkle ventilasjonsløsning er at luftutskiftningen kan være begrenset, spesielt ved lav utetemperatur eller lite trekk. Dette kan over tid føre til redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning på bygningsdeler, og risiko for kondens, muggdannelse eller helseplager ved utilstrekkelig ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning i bygget.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult ledningsnett.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten, da dette krever særskilt kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av autorisert el-fagmann.

Den bygningssakkyndige er ikke el-fagmann, og anlegget er derfor ikke gjennomgående kontrollert. Eventuelle observasjoner er kun basert på enkle visuelle forhold. Kontroll som er foretatt må anses som en stikkprøve, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Det er eiers/brukers ansvar å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon slik eiendommen brukes i dag. Kostnader til retting av eventuelle feil/mangler må likevel påregnes.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1992

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Termostat på bad er skiftet i nyere tid av fagpersonell.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

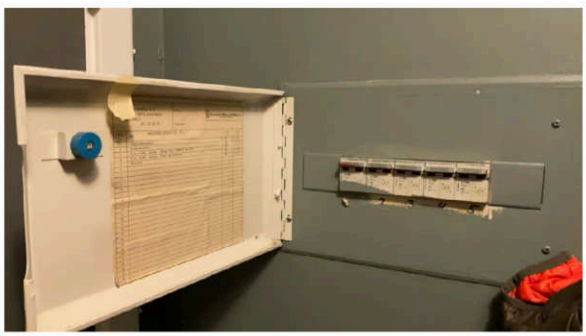
Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da dette vil avhenge av individuelle behov og bruksmønster i boligen.

Punkt 1–7 i rapporten er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Bygningssakkyndig er ikke el-fagmann, og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør anbefales derfor på generelt grunnlag. Det må påregnes at det kan forekomme avvik som ikke fremkommer i denne rapporten, selv om det ikke er observert eller kommentert her. Kostnader til retting kan påregnes.

Det er ikke registrert jordfeilbrytere på anlegget.



Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Veiledningen til TEK17 definerer at du minst skal ha:

   En røykvarsler i hver etasje.
   En i sone utenfor soverom.
   En i sone kjøkken/stue.
   En i sone utenfor teknisk rom.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

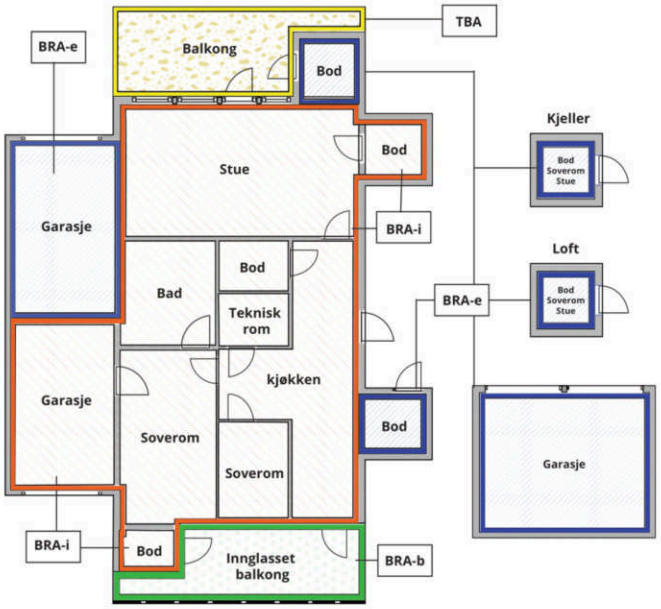
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	52	5		57	
SUM	**52**	**5**			
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, soverom, stue/kjøkken, entré, gang	Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet i henhold til NS 3940:2023, basert på rommenes faktiske bruk ved befaring, selv om enkelte rom kan ha bruk som avviker fra gjeldende forskriftskrav. Oppmålingen er utført med digital 3D-laserskanner (Leica BLK2GO), som har svært høy presisjon. Scanningen beregner areal fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer og sjakter er inkludert. Mindre avvik kan forekomme, og avvik på +/- 2 % er innenfor normal toleranse. Avvik fra tidligere oppmålinger skyldes trolig lavere nøyaktighet og/eller medregning av yttervegger tidligere. Eksterne boder måles vanligvis med håndholdt laser.

Rådata fra scanningen er prosessert av BO3D AS, som har utarbeidet mål-satte plantegninger og arealberegninger. Nye arealregler (NS 3940:2023) gjelder fra 01.01.2024, og arealer oppgis derfor som BRA-i (bruksareal innenfor omsluttende vegger) samt BRA-e der det er relevant. Ytterligere presiseringer følger «Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling».

Nisjer og innhuk ved vindus- og døråpninger i yttervegger er medregnet. Store åpninger som trapper, heissjakter og åpen himling regnes ikke med. Rom må ha gangbart gulv og adkomst. Selv om et roms bruk ikke nødvendigvis er forskriftsmessig godkjent, skal det likevel måles dersom det i praksis inngår i boligens bruksareal. Dersom det ønskes mer teknisk plantegning (DWG-filer), kan dette bestilles via MeglerPartner AS. Målt takhøyde i etasjen er varierende: i stue er det registrert 240 cm.

AReal på loftsbod ca 5 kvm er bodens gulvflate, og rommet har skråhimling som gjør at deler av arealet har begrensninger på bruk.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	52	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Loftsbod Det foreligger loftsbod med adkomst via fellesarealer. Arealet inngår ikke i boenhetens bruksareal (BRA). Boden regnes som tilleggsareal og klassifiseres ikke som P-rom eller S-rom for boenheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Hans Christian Gjestvang	Takstingeniør
	Jørgen Medalen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	91		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Motzfeldts gate 23

Hjemmelshaver
Medalen Jørgen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Mozfeldts gate 23 har en attraktiv og sentral beliggenhet i et etablert og ettertraktet boligområde i Oslo. Området kjennetegnes av rolig bygårdsbebyggelse kombinert med nærhet til byens mange tilbud, noe som gir en god balanse mellom urbant byliv og et mer tilbaketrukket bomiljø.

Det er kort gangavstand til dagligvarebutikker, kaféer, restauranter og servicetilbud. Området har også gode kollektivforbindelser med trikk, buss og T-bane i nærområdet, som gir enkel og effektiv adkomst til sentrum og øvrige deler av byen. For bilister er det relativt enkel tilkomst til hovedfartsårer.

I nærheten finnes flere grøntområder og parker som egner seg godt for rekreasjon, trening og opphold utendørs. Området er populært blant både unge voksne, familier og eldre, og fremstår som trygt og veletablert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet. Bygningssakkyndig oppfordrer alltid til å lese vedtektene og styrets årsberetning/innkalling til årsmøte. Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle bl.a. vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken. Det er ikke opplyst om at der er etablert noe sameieavtaler eller innbetaling til felleskostnader i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra
levetidstabeller utarbeidet av Sintef. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Begrensning av rapportens omfang: For rapporter som gjelder leiligheter i et sameie eller aksje/andelslag er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et
ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
GYLDIGHET:
Skal rapporten være gyldig , må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til MeglerPartner AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. MeglerPartner AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en

Forutsetninger

håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302251125

Selger 1 navn
Jørgen Medalen

Gateadresse
Motzfeldts gate 23

Poststed	Postnr
OSLO	0561

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251125

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fjerning av en gulvflis for reparasjon av varmekabler i 2014
Arbeid utført av	Mtek AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilbakeslag av vann på kjøkken pga tette felles avløpsrør Usikker på dato, ca 2010

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vinduer/Verandadør skiftet i regi av borettslag. Usikker på dato
Arbeid utført av	Borettslaget, ukjent navn for meg

Document reference: 302251125

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er et forslag til årsmøtet om oppussing av balkonger.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært funnet insekter/kakkerlakker i andre leieligheter i sameie.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251125

Tilleggskommentar

Det er mulig det vil bli gjort endringer på el-anlegg etter takstmann har laget rapport

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302251125

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Medalen	5018ae9671c7c4022d574f b27d191355ddc75d08	17.12.2025 19:16:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302251125

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Nora Hauan
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: nora.Hauan@privatmegleren.no

Deres ref.: 302251125 . Vår ref.: 5197-1-010 Dato: 17.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Motzfeldtsgate 21-23
Organisasjonsnr:	983561004
Seksjonseier:	Medalen, Jørgen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	010
Adresse:	Motzfeldts Gate 23, 0561 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	229
Bnr.	91

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6653322.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene inkl. varmt vann. Selskapet har 45 garasjeplasser til utleie. (Md. leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen.) Dersom selger har garasjeplass, må han selv si opp leieforholdet til styret. Dersom kjøper ønsker å overta garasjeplassen, må melding om dette gis til forretningsfører samtidig som melding om salg av boligen sendes. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av plass etter gjeldende priser. Kjøpers f/p nr, tlf, e-post adresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Telia er leverandør av internett. Styret ønsker kontaktinfo på nye eiere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207646792
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	3 548 956,00
Innfrielsesdato:	30.09.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207813621
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	477 815,00
Innfrielsesdato:	30.08.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208016075
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	2 802 881,00
Innfrielsesdato:	30.03.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 722,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 531,00	
Bredbånd	191,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	308,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 850,-
Annen formue:	11 487,-
Gjeld:	63 621,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207646792
Restsaldo:	30 072,59
Kapitalkostnader:	520,57
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207813621
Restsaldo:	4 053,75
Kapitalkostnader:	102,54
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208016075
Restsaldo:	23 754,92
Kapitalkostnader:	250,16
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 57 881,26,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Kenneth Dokken pr. e-post: jan.kenneth.dokken@obos.no eller telefon: 22 86 55 13.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Lindberget, e-post: motzfeldtsgt21-23@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5197

Motzfeldtsgate 21-23 Sameie

Velkommen til årsmøte i Motzfeldtsgate 21-23 Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
15. mai 2024 kl. 18:00, Kafe Saba, Hollendergata 10.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag til årsmøte
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Motzfeldtsgate 21-23 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Kenneth Dokken fra OBOS er forslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5197 Motzfeldtsgate 21-23 Sameie 15.05.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170 000.

Sak 7

Innkomne forslag til årsmøte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak 1. Skillevegg og tak på markterrasse

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Seksjon H0101 i nr 23 har på eget iniativ satt opp skillevegg med tak på markterasse. Tiltaket er ikke søkt om til styret. Etter styrets vurdering skulle dette tiltaket vært forelagt årsmøtet til behandling og avstemmer med 2/3 flertall. Dette skyldes at tiltaket kan skape presedens og det er viktig å avklare vedlikeholdsansvaret samt vurdere om tiltaket kan være til ulempe for naboer.

Etter styrets vurdering er skillevegg og tak oppført med en robust løsning og med et uttrykk som passer godt inn i omgivelsene. Høyden på taket burde vært noe senket for å unngå at uvedkommende kan få tilgang til overliggende balkong/leilighet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner oppsatt skillevegg og tak, men at høyden på taket reduseres. Hvis andre seksjonseiere ønsker en slik løsning må det velges samme robust løsning og uttrykk som seksjonseier H0101 har valgt. Eventuelle tiltak må uansett legges frem for styret til behandling.

Styrets innstilling
Som forslag til vedtak.

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret vil oppfordre om å melde seg som styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Lindberget

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christiane Morrison Morrison
- Carl-Fredrik Tørud

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		**Valgt for**
Leder	Bjørn Lindberget	2022-2024
Styremedlem	Christiane Morrison	2022-2024
Styremedlem	Carl-Fredrik Tørud	2022-2024

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post: motzfeldtsgt21-23@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Motzfeldtsgate 21-23 Sameie
Sameiet består av 111 seksjoner.
Motzfeldtsgate 21-23 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983561004, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 229/ 91

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Motzfeldtsgate 21-23 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret har gjennomført 8 styremøter siden forrige årsmøte. Styret har hatt jevnlig avklaring med vaktmesterfirmaet om løpende vedlikehold og oppfølging av bygg, garasje og bakgård. Styret har behandlet mottatte naboklager og vært i dialog med seksjonseiere vedrørende bortsetting av gjenstander på fellesareal. Det har vært avholdt en vellykket dugnad våren 2023.

Generelt
I det daglige har styret håndtert mailer og meldinger på Vibbo både fra seksjonseiere og leverandører, inngående fakturaer, budsjett- og regnskapsoppfølging, forsikringssaker og løpende driftssaker.

Garasjeanlegget er vasket, det er montert flere lyskilder i garasjeanlegget og det er montert opp bedre belysning i inngangspartiene i både nr 21 og nr 23. Vi har byttet callinganlegg til Steploc og oppdatering av adgangskontrollen/nøkkelbrikker til online.

Styret har hatt en kampanje om korrekt merking av postkassene.

Vask og spyling av tak og balkonger
Høsten 2023 ble det utført vask og spyling av tak og balkonger. Bakgrunnen for denne jobben er det ble avdekket en del vanninntregning og dette skyldes at mose og annet vegetasjon har grodd til på tak, gesimser og rundt vinduer. Da denne jobben ble utført ble det avdekket en del erosjon/skader på en del av balkongdekkene i betong og det kan være fare for at betongbiter kan løsne og falle ned.

Ventilasjon
Sameiet er utstyrt med balansert ventilasjon. Det er 4 motorer i kjelleren som suger luft fra ventilasjonssjaktene i hver oppgang. Fra kjelleren er den en vifte som blåser lufta opp og over tak.

Hvis beboere tetter igjen spalta over vinduet får vifta mindre luft å jobbe med og det resulterer i undertrykk og piping og mer luft i de andre leilighetene. Lufteluke på bad må være åpen for å gi luftgjennomstrømning og samtidig unngå fukt på badet.

Det har vært en del henvendelse fra beboere og leietakere om piping i vinduer og dører og styret har vært på flere befaringer etter disse henvendelsene. Det har også vært en befaring av anlegget av et autorisert ventilasjonsfirma for å få en tredjeparts vurdering. Årsaken til pipingen er beskrevet i avsnittet over og hvis alle følger styrets veiledning vil dette ikke være noe problem.

Det kan ikke monteres avtrekksvifter på kjøkkenet som er motoriserte da dette kommer i konflikt med den balanserte ventilasjonen i bygget. Det er en god beskrivelse på Vibbo under Temaer på vifter som kan benyttes/monteres.

Forestående vedlikehold
Styret har bestilt en undersøkelse på et utvalg av balkongene som vil kartlegge konstruksjonen på balkongene og danne grunnlag for videre vurdering av hensiktsmessig vedlikehold/rehabilitering. Etter planen skal undersøkelsen utføres før sommeren og styret vil komme tilbake til resultatet av undersøkelsen og mulige tiltak.

Stevning av sameiet v/styret
Vi viser til tidligere redegjørelse om stevningen i styrets årsrapport for 2022. I 2023 ble Oslo tingrett sin dom anket til Lagmannsretten. Lagmannsretten tok ikke anken til følge. Lagmannsrettens kjennelse ble anket til Høyesterett men saken ble ikke tatt til følge.

Sameiet er ikke belastet for noen kostnader i behandlingen av ankene til Lagmannsretten og Høyesterett da styret har vært selvprosederende. Disse sakene har krevd mye ressurser av styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at felleskostnader ble økt med 10 % fra og med 1.03.2023 og det ble ikke lagt inn i budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader for drift og vedlikehold enn antatt. Det skyldes først og fremst rengjøring av tak og fasade og utbedring av lekkasje på tak. Det er utført vedlikeholdsspyling av leiligheter og gjennomspyling av bunnledninger. Callinganlegg er oppgradert og adgangskontroll/nøkkelbrikker er oppdatert til online. Dette var ikke budsjettert men var nødvendige tiltak i sameiet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 739 757.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Motzfeldtsgate 21-23 Sameie.

Lån

Motzfeldtsgate 21-23 Sameie har lån i Obos-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.
(«Tillegg energi» er slått sammen med ordinære felleskostnader fra 01.01.2024.)

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: IKH2X-MOH6Q-C1EF3-B5E08-UV07T-I5AK1

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Vedlegg 1 11 av 23 SF57 Motzfeldtsgate 21-23 Sameie 15.05.2024.pdf

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IKH2X-MOH6Q-C1EF3-B5E08-UV07T-I5AK1

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-29 15:14:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IKH2X-MOH6Q-C1EF3-B5E08-UV07T-I5AK1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 135 320	4 578 084	4 872 000	5 235 000
Ladeinntekter EL-bil		2 986	909	1 000	3 000
Andre inntekter	3	137 947	164 481	135 000	138 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 276 253**	**4 743 474**	**5 008 000**	**5 376 500**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-23 970	-23 970
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-16 225	-12 172	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-162 795	-156 513	-162 800	-172 562
Konsulenthonorar	7	-28 844	-171 646	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 098 993	-3 317 101	-305 000	-261 500
Forsikringer		-315 820	-288 505	-317 500	-347 000
Kommunale avgifter	9	-1 029 485	-868 384	-1 029 750	-1 184 834
Ladekostnader EL-bil		-3 525	-3 231	-3 600	-3 500
Energi/fyring	10	-733 138	-823 214	-1 075 000	-825 000
TV-anlegg/bredbånd		-225 873	-257 392	-197 000	-224 640
Andre driftskostnader	11	-453 241	-526 119	-506 300	-526 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 261 909**	**-6 618 248**	**-3 812 920**	**-3 761 706**
DRIFTSRESULTAT		**1 014 344**	**-1 874 774**	**1 195 080**	**1 614 794**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	32 824	6 065	1 500	6 000
Finanskostnader	13	-537 040	-296 058	-486 000	-566 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-504 216**	**-289 993**	**-484 500**	**-560 000**
ÅRSRESULTAT		**510 128**	**-2 164 766**	**710 580**	**1 054 794**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 164 766		
Reduksjon udekket tap		510 128	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	337 852	337 852
SUM ANLEGGSMIDLER		**337 852**	**337 852**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 286	29 423
Forskuddsbetalte kostnader		24 800	27 329
Driftskonto OBOS-banken		184 716	109 139
Sparekonto OBOS-banken		1 004 129	1 613 932
SUM OMLØPSMIDLER		**1 230 931**	**1 779 824**
SUM EIENDELER		**1 568 783**	**2 117 676**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-7 165 191	-7 675 319
SUM EGENKAPITAL		**-7 165 191**	**-7 675 319**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 193 698	8 868 591
Annen langsiktig gjeld	17	49 102	49 102
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 242 800**	**8 917 693**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		139 565	131 073
Leverandørgjeld		244 226	656 396
Påløpte renter		51 330	2 600
Påløpte avdrag		56 053	0
Annen kortsiktig gjeld		0	85 233
SUM KORTSIKTIG GJELD		**491 174**	**875 302**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 568 783**	**2 117 676**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2024
Styret i Boligsameiet Motzfeldtsgate 21-23

Bjørn Lindberget/s/ Christiane Morrison/s/ Carl-Fredrik Tørud/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 895 348
Midl. tillegg energi	699 792
Garasjeleie	279 600
Kabel-TV	196 680
Ekstra kjellerbod	72 000
Forretningslokale	27 000
Bodleie	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 174 020**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-27 000
Garasje	-11 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 135 320**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjer	75 000
Lokale-/lagerleie	60 000
Regnskapskorrigeringer	72
Nettinnbetalinger	2 875

SUM ANDRE INNTEKTER	**137 947**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 970**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 170 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 225.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-9 375
Tilleggstjenester, OBOS Prosjekt AS	-10 335
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 134
SUM KONSULENTHONORAR	**-28 844**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

GS Vindupuss og Renhold, rengjøre tak og fasade	-273 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-273 125**
Drift/vedlikehold bygninger	-478 627
Drift/vedlikehold VVS	-117 775
Drift/vedlikehold elektro	-38 701
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 688
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 264
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 219
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 500
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-33 505
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 043
Kostnader dugnader	-2 545
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 098 993**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-574 645
Renovasjonsavgift	-454 839
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 029 485**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-143 628
Fjernvarme	-589 510
SUM ENERGI / FYRING	**-733 138**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-9 844
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 317
Diverse leiekostnader/leasing	-16 036
Vaktmestertjenester	-131 389
Vakthold	-151 636
Renhold ved firmaer	-120 014
Andre fremmede tjenester	-2 517
Trykksaker	-255
Andre kontorkostnader	360
Porto	-262
Kontingenter	-3 400
Bankgebyr	-4 387
Velferdskostnader	-543
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-453 241**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 589
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 197
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 038
SUM FINANSINNTEKTER	**32 824**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-291 882
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 074
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-198 934
Renter på leverandørgjeld	-150
SUM FINANSKOSTNADER	**-537 040**

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 1996	337 852	
		337 852
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**337 852**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2017	-6 833 027	
Nedbetalt tidligere	1 974 297	
Nedbetalt i år	431 857	
		-4 426 873
OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere	326 507	
Nedbetalt i år	96 709	
		-676 784
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-3 300 000	
Nedbetalt tidligere	63 632	
Nedbetalt i år	146 327	
		-3 090 041
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 193 698**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-41 602
Depositum lokaler	-7 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-49 102**

Annen informasjon om sameiet

Vaktmestertjeneste

Sameiets vaktmestertjenester levers av Gamle Oslo Servicesentral AS. Vaktmesteren ser til eiendommen to ganger per uke, og utfører i tillegg diverse arbeid på oppdrag fra styret

Parkering

Selskapet har 45 garasjeplasser til utleie. Leie av garasje koster kr 600,- per måned. Og kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Dersom selger har garasjeplass, må han selv si opp leieforholdet til garasjeansvarlig, så fremt ikke kjøper ønsker å overta plassen. Spørsmål vedrørende garasjen kan rettes til den som står oppført som garasjeansvarlig, eller på styrets e-postadresse motzfeldtsgt21-23@styrerommet.net

Nøkler/skilt

Systemnøkler til porten og oppgangsdørene, søppelrommene, garasjen og andre fellesrom kan kjøpes hos Oslo Lås og Nøkkelfix i Jens Bjelkes gate 37, mot en nøkkelrekvisisjon som utstedes av styret. Nøkler til strømmålerskapene i hver etasje kan kjøpes uten rekvisisjon

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYGG SKADEFORSIKRING med polisenummer 6653322. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.
Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000 - 10 000,-, avhengig av type skade.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Bredbåndtjenester
Telia er sameiets leverandør av bredbåndstjenester.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Sameiet får levert elektrisk kraft fra Fjordkraft.

Fjernvarme
Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016	Nytt aggregat til sentralvifte instalert	
2015 - 2015	Skifte av yttertak	
2012	Utskifting av vinduer og balkongvinduer.	

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24
Selskapsnummer: 5197 **Selskapsnavn:** Motzfeldtsgate 21-23 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Motzfeldtsgate 21-23 Sameie

Møtedato: 15. mai 2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Kafe Saba, Hollendergata 10

Til stede: 9 seksjonseiere, ingen representert ved fullmakt, totalt 9 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Kenneth Dokken.

Møtet ble åpnet av Bjørn Lindberget.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Jan Kenneth Dokken foreslått.
   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Jan Kenneth Dokken foreslått. Som protokollvitne ble Sofie Tangen Syvertsen foreslått.
   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt
   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 170 000.
   Vedtak: Vedtatt.

Transaksjon 09222115557517629393 BESKYTTET Signert STS, JKD2

7. **Behandling av innkomne forslag og saker**
Skillevegg og tak på markterrasse

Fremsatt av styret
Saksframstilling:
Seksjon H0101 i nr 23 har på eget initiativ satt opp skillevegg med tak på markterasse. Tiltaket er ikke søkt om til styret. Etter styrets vurdering skulle dette tiltaket vært forelagt årsmøtet til behandling og avstemmer med 2/3 flertall. Dette skyldes at tiltaket kan skape presedens og det er viktig å avklare vedlikeholdsansvaret samt vurdere om tiltaket kan være til ulempe for naboer.

Etter styrets vurdering er skillevegg og tak oppført med en robust løsning og med et uttrykk som passer godt inn i omgivelsene. Høyden på taket burde vært noe senket for å unngå at uvedkommende kan få tilgang til overliggende balkong/leilighet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner oppsatt skillevegg og tak, men at høyden på taket reduseres. Hvis andre seksjonseiere ønsker en slik løsning må det velges samme robust løsning og uttrykk som seksjonseier H0101 har valgt. Eventuelle tiltak må uansett legges frem for styret til behandling
Forslag 1. For eller imot slik forslaget er presentert.
Vedtak. Enstemmig vedtatt, for.
Forslag 2. For eller imot, skal taket stå som det er oppført
Vedtak: Enstemmig vedtatt, for.

---

8. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 2 år, ble Bjørn Lindberget foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlem for 2 år, ble Christiane Morrison foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Som styremedlem for 2 år, ble Carl-Fredrik Tørud foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 19:55. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Fører av protokollen
Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Protokollvitne
Navn: Sofie Tangen Syvertsen /s/

Transaksjon 09222115557517629393 Signert STS, JKD2

VEDTEKTER BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

ORGANISASJONSNUMMER: 983 561 004

Vedtektnummer	Vedtatt årsmøte 10. september 2020
§ 1. Eiendommen - formål	Boligsameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 229 bnr. 91 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.
§ 2 Organisering av sameiet	Sameiet består av 110 seksjoner, 109 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Garasjeseksjonen disponeres av styret som leier ut garasjeplasser. En garasjeplass disponeres av den som leier denne til parkering av bil eller annet motorkjøretøy. Garasjeplass kan kun leies ut til sameiere. Fremleie er ikke tillatt. Hvis ledig kapasitet, kan styret leie ut til eksterne til markedspris. Sameiet v/styret gis adgang til kontroll av fellesarealer ved bruk av overvåkningsutstyr som kamera eller lignende. En slik kontroll kan kun foretas for å hindre hærverk, tyveri e.l.
§ 3 Rettslig råderett	Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Hver seksjon disponerer en bod som følger seksjonen ved salg. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.. Framleie av seksjoner skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Ved framleie av seksjon skal det straks sendes melding til styret for registrering av leietaker.
§ 4 Rett til bruk	Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet inklusiv tilhørende bod, samt rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til. Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Dette gjelder særlig ved bruk av balkong. Fellesareal er underlagt styrets nærmere bestemmelser. Sameieren, beboere av bruksenheten og eventuelle besøkende plikter å følge husordensregler og vedtekter. Sameieren er innforstått med at brudd på denne bestemmelsen anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet og kan bli å betrakte som mislighold (jf. vedtektene § 9). Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 andre ledd.
§ 5. Husordensregler	Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Slike husordensregler kan endres eller gis tilføyelser av styret under forutsetning av at de tas opp til avgjørelse på førstkommende årsmøte.
§ 6. Bygningsmessige arbeider	Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, fasadekledning o.l. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

Vedtatt i sameiermøte 22. mars 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Sist endret på sameiermøtet 13.04.05.
Sist endret på sameiermøtet 28.04.09.
Sist endret på årsmøte 10.09.2020

	Styret kan gi dispensasjon dersom det er tungtveiende grunner til dette. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse. Ledning, rør og andre nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kostnadene dekkes av sameieren
§ 7. Felleskostnader, forsikring og skade	Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Der særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Inkludert i felleskostnadene er huseierforsikring som tegnes av sameiet på vegne av alle sameiere. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet. Den enkelte sameier er ansvarlig for forsikring av sitt innbo og bygningsmessige innredninger
§ 8. Vedlikehold	Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne, jf. eierseksjonsloven § 32 Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk, som bod. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar, jf. eierseksjonsloven § 33 Ved manglende indre eller ytre vedlikehold hos sameier, kan styret med 3 måneders varsel la dette bli utført for sameiers regning
§ 9. Mislighold, pålegg om salg og krav om fravikelse	Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39. Manglende innbetaling av fellesutgifter anses som vesentlig mislighold dersom slik innbetaling ikke skjer etter skriftlig varsel om 14 dagers frist. Det skal framgå av varslet hva fortsatt manglende betaling kan resultere i

Vedtatt i sameiermøte 22. mars 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Sist endret på sameiermøtet 13.04.05.
Sist endret på sameiermøtet 28.04.09.
Sist endret på årsmøte 10.09.2020

VEDTEKTER BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

ORGANISASJONSNUMMER: 983 561 004

§ 1O. Styret	Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer. Varamedlemmer velges etter behov. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer, fortrinnsvis sameiere som bor i sameiet eller deres ektefelle/samboer. Både styreleder og styremedlemmer velges for 2 år om gangen. Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller en nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura. Et styremedlem som selger sin bruksenhet må tre ut av styret
§ 11. Årsmøtet	Sameiets øverste myndighet utøves avårsmøtet . Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøteskal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle: • styrets årsberetning • styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning • godtgjørelse til påtroppende styre • valg av styreleder for to år av gangen • valg av to nye styremedlemmer for to år av gangen I årsmøtet har hver seksjon én stemme, jf. eierseksjonsloven § 52. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og de vedtak som fattes av årsmøtet. Alle vedtak treffes med alminnelig flertall dersom ikke andre bestemmelser eller lover sier noe annet. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende
§ 12. Forretningsfører	Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

Vedtatt i sameiermøte 22. mars 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Sist endret på sameiermøtet 13.04.05.
Sist endret på sameiermøtet 28.04.09.
Sist endret på årsmøte 10.09.2020

§ 13. Mindretallsvern	Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.
§ 14. Endringer i vedtektene	Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer med mindre lov om eierseksjoner stiller strengere krav
§ 15. Generelle plikter	Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringer, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt husordensregler fastsatt av årsmøtet. Ved eierskifte skal den nye sameieren gjøres kjent med vedtekter og husordensregler senest ved overdragelse av seksjonen
§ 16. Forståelse av vedtektene	Vedtektene er utarbeidet med intensjon om at tvister skal unngås og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke kan løses i minnelighet gjennom forhandlinger, skal denne avgjøres ved voldgift etter lov om voldgift, med mindre det er enighet om voldgift på annen måte

Vedtatt i sameiermøte 22. mars 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Sist endret på sameiermøtet 13.04.05.
Sist endret på sameiermøtet 28.04.09.
Sist endret på årsmøte 10.09.2020

Husordensregler for boligsameiet Motzfeldtsgt. 21-23

Vedtatt på årsmøte 10. september 2020

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn

Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealer samt regler for hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal oppføre seg.

Husordensreglene er til for å fremme miljø og trivsel i sameiet. De skal være til hjelp og skape motivasjon for å utvise respekt og ansvarsfølelse overfor gjeldende reglement og det ansvaret som er pålagt det til enhver tid sittende styre.

I tillegg til sameiets vedtekter og disse husordensreglene vises det til den til enhver tid gjeldende lov om eiendomsseksjonering og andre lovbestemmelser som kan anvendes.

1. Låsing av porter og inngangsdører

Alle beboere plikter å påse at felles inngangsdører og porter til enhver tid er låst. Dette inkluderer garasjeport og dører til fellesrom. Alle plikter å avvise uvedkommende som oppholder seg på eiendommen.

2. Plassering av gjenstander på fellesområder

Gårdsplass, inngangsparti, trappeoppganger, trapperepos, korridor og felles kjellerrom/boder må ikke opptas med gjenstander som tilhører beboere, så som kasser, hagemøbler, sportsartikler, innbo, bildekk osv. Hvis det blir hensatt slike ting på forannevnte områder, vil disse bli fjernet uten at sameiet påtar seg noe ansvar overfor den som eier gjenstanden.

Sykler, sparkstøttinger, barnevogner og andre ikke-motoriserte fremkomstmidler må plasseres i sykkel-/sportsboder som er avmerket til formålet eller etter styrets anvisning.

Mislighold av denne bestemmelsen kan medføre bøteleggelse begrenset til kr. 5000.

3. Bruk av fellesområder

Det skal ikke forekomme lufting eller tørking av klær, tepper eller madrasser på fellesområdene.

Lufting av hunder eller andre husdyr er forbudt på gårdsplassen. Husdyr skal holdes under kontroll ved bruk av bånd, bur eller lignende. Den som eier eller passer dyret er ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for personer, andre dyr eller eiendom.

Det er kun lov å bruke trehjulssykler på sameiets fellesområde.

Røyking er forbudt i trappeoppganger, korridorer, heiser og andre innvendige fellesområder.

Ballspill skal aldri forgå på grøntområdene og uansett ikke etter kl. 20.00.

Barn under 5 år skal alltid være i følge med voksne utendørs. Ingen barn skal ikke oppholde seg utendørs etter kl. 22.00. Barn under 12 år skal mellom kl. 20.00 og kl. 22.00 være i følge med voksne.

Husordensregler for boligsameiet Motzfeldtsgt. 21-23

Trapper, oppganger og korridorer er ikke lekeplass eller oppholdssted for barn.

4. Søppel

Søppel skal kastes i containere som står i søppelrom og ikke settes i ganger og heiser. Søppel skal sorteres før det kastes og skal kastes i riktig container. Søppelkasser som står på fellesområdene skal ikke benyttes til husholdningsavfall, men kun benyttes til kasting av mindre ting som papir, sigarettstumper og lignende. Alle beboere plikter å følge eventuelle instrukser som måtte bli satt opp i søppelrom og/eller på oppslagstavle av styret eller de som er ansvarlige for bortkjøring av søppel. Det er forbudt å kaste søppel brakt inn utenfra i sameiets søppelcontainere. Alle plikter å holde orden i søppelrommet.

Det er forbudt å kaste søppel på andres balkong.

Det er forbudt å sette fra seg gjenstander og søppel i sameiets fellesarealer. I tilfeller hvor dette ikke overholdes, vil vaktmester kontaktes for å fjerne søppelet/gjenstandene. Regningen vil sendes til juridisk eier av seksjonen.

Enhver har plikt til å ta hånd om sitt private søppel/inventar.

Mislighold av denne bestemmelsen kan medføre bøteleggelse begrenset til kr 5000.

5. Orden på seksjonenes plattinger/balkong

Seksjoner med plattinger og balkonger som har innsyn fra bakkenivå plikter å holde disse ryddige og i orden.

6. Generelt om støy/lydnivå

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være generell nattero i sameiet. Mellom disse tidspunktene skal man tilpasse musikk, egen sang og traktering av instrument slik at det ikke er til sjenanse for andre. Gi beskjed med oppslag og konferer gjerne med styret dersom det unntaksvis er ønskelig å arrangere selskapeligheter som kan komme i strid med denne regelen. Høyttalere skal innstilles slik at lydnivået ikke sjenerer naboene.

Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

7. Støyende arbeid

Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 på hverdager og mellom kl.10.00 og kl. 20.00 på lørdager og dager før helligdager. På søn- og helligdager må det gis spesiell tillatelse av styret før utførelse av alt støyende arbeid.

8. Opphold på balkong og fellesområder

Unødvendig støy, sang eller spilling på balkonger og fellesområder er forbudt etter kl.

23.00. Opphold på balkong skal ikke være forulempende eller til sjenanse for naboer i egen gård eller omkringliggende eiendommer.

Etter avtale med styret, og i henhold til de instrukser som gis, kan beboerne låne utstyr for å benytte utendørsgrillen. Utendørs grilling skal kun utføres av voksne personer.

Av hensyn til brannfaren er det ikke tillatt med bruk av kullgrill i sameiet.

Det er adgang til å bruke gassgrill eller elektrisk grill så lenge denne bruken skjer kontrollert og uten sjenanse og fare for omgivelsene.

9. Vann og avløp

Alle rom, også fellesrom, må ha så mye varme i vinterhalvåret at ikke vann og kloakkrør fryser. Det er ikke tillatt å kaste fremmedelementer så som strømpebukser, sanitetsbind, bleier o.l. i toalettskålen.

Matrester og fett (som frityrolje, stekeolje o.l.) skal ikke helles ut i vask eller toalett, men må kastes som avfall.

10. Parkering av motoriserte kjøretøy

Utenom garasjeplassene har ikke sameiet parkerings-/oppstillingsplasser for motoriserte kjøretøyer. Ingen kjøretøy tillates oppstilt på gårdsplass eller gangveier.

Det tillates ingen parkering utenom oppmerkede plasser i garasjeanlegget.

Overtredelse av disse bestemmelsene medfører borttauing på eiers regning.

Parkering av motoriserte kjøretøy og bruk av garasjen
Det er kun anledning til å parkere biler som har gyldig registreringsskilt. Biler som har utenlandsk registrering, eller prøveskilter må legge kontaktinformasjon i frontrute. Det samme gjelder for biler uten registreringsskilt. Det er ikke tillatt å bruke garasjeplass til annet enn parkering. For midlertidig behov forlagring av andre gjenstander må det hentes inn tillatelse fra styret.

11. Ventilasjon

Leilighetene er utstyrt med sentralmekanisk avtrekksventilasjon. Dette betyr at brukt luft blir skiftet ut med ny luft under forutsetning av at ventiler over vinduer holdes åpne. All lufting ved matlaging skal skje gjennom avtrekkssystemet eller gjennom vinduer ut i friluft, aldri ut i felles korridor/gang.

Det er forbudt å installere elektriske avtrekksvifter da disse ødelegger for det sentrale avtrekkssystemet.

Husordensregler for boligsameiet Motzfeldtsgt. 21-23

12. Klager

Klager på overtredelser av husordensreglene skal være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget for klagen skjedde (dato og klokkeslett). Klagen oversendes skriftlig til styret. Anonyme eller usignerte klager blir ikke behandlet.

13. Supplerende husordensregler

Styret kan til enhver tid gjøre tilføyelser eller endringer til gjeldende husordensregler. Dette bekjentgjøres enten ved sirkulære eller oppslag og bringes til behandling på neste sameiermøte.

14. Erstatningsplikt

Sameier/beboer er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Beboeren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom (jf. Husleielovens paragrafer 20 og 21).

15. Generelt vedlikehold og ansvar

Eierne skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om

innsekter og skadedyr plikter eieren straks å melde fra skriftlig til sameiet. Seksjonseierne står selv ansvarlige for alle utgifter i forbindelse med skadedyr i henhold til § 8 vedrørende vedlikeholdsplikten.

Hver enkelt eier plikter å påse at nødvendig antall brannslukkingsapparater/brannslanger og røykvarslere finnes i boligen. Eieren plikter også å påse at det utføres funksjonskontroll på egnerøykvarslere minst én gang pr. år.

16. Merking av postkasser med postkasseskilt

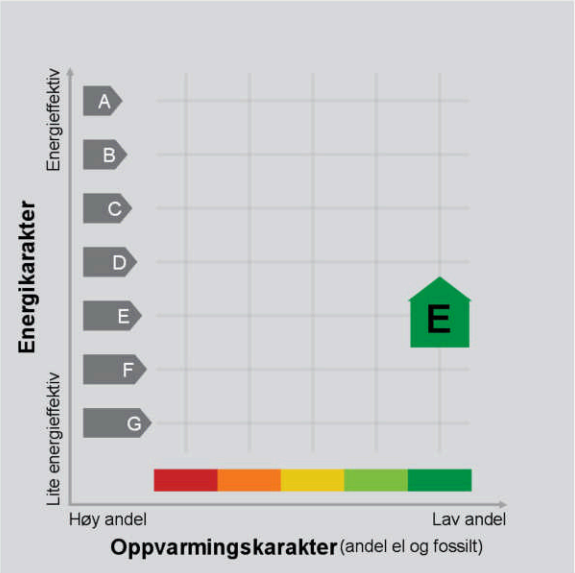
Alle seksjonseiere og beboere plikter å benytte riktig postkasseskilt for sine postkasser. Skiltet skal være tilpasset modellen "Norgeskassen". Skiltet skal være tilpasset styrets mal. Skilt som ikke tilfredsstiller den standarden fjernes. Ingen ting annet enn postekasseskilt skal monteres på postkassene. Dersom lim, tusj eller annet skader postkassens lakk eller annet, vil eieren bli fakturert for reparasjonen av dette

Endret på sameiermøte 04.04.2006
Endret på sameiermøte 28.04.2009
Endret på sameiermøte 16.04.2015
Endret på sameiermøte 19.04.2018
Endret på sameiermøte 11.04.2019
Endret på sameiermøte 10.09.2020
Endret på sameiermøte 23.04.2021

BESKYTTET

ENERGIATTEST

Adresse	Motzfeldts gate 23
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	91
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81136300
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	Energiattest-2025-242415
Dato	22.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Motzfeldts gate 23	81136300	H0105	10	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1990

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	9 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	52 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	119 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	67,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.10.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	95,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,7 kWh/år
Pumper	2,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	165,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 641 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	205,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 531 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	205,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 641 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 024 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 616 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 641 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,1 %

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nora Hauan
MOTZFELDTS GATE 23

Dato: 17.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524090
8905423

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 91

Vi viser til bestilling av 20251217 for MOTZFELDTS GATE 23.

GNR. 229 BNR. 91

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.07.1874.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1950 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

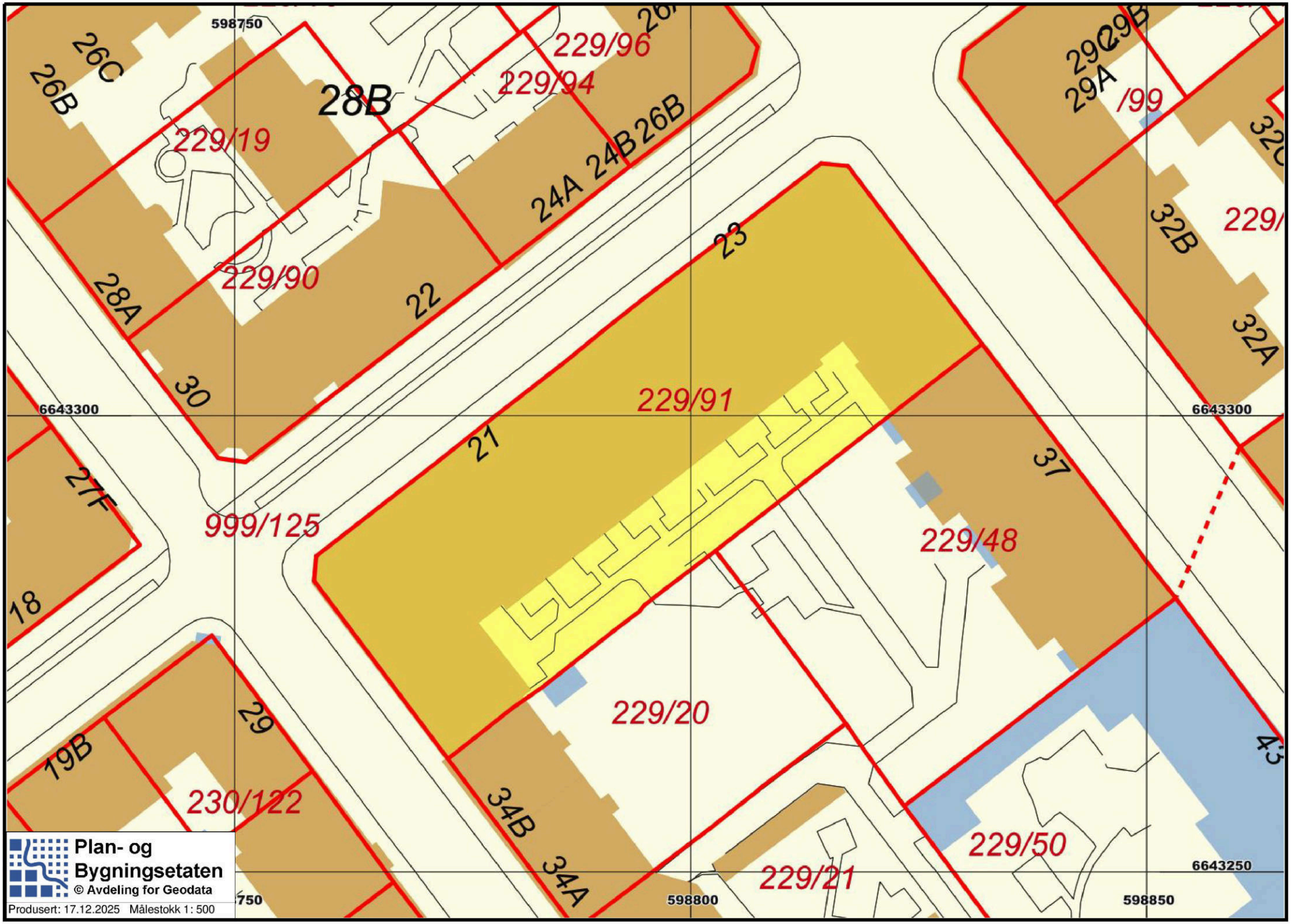
Målestokk= 1: 500.

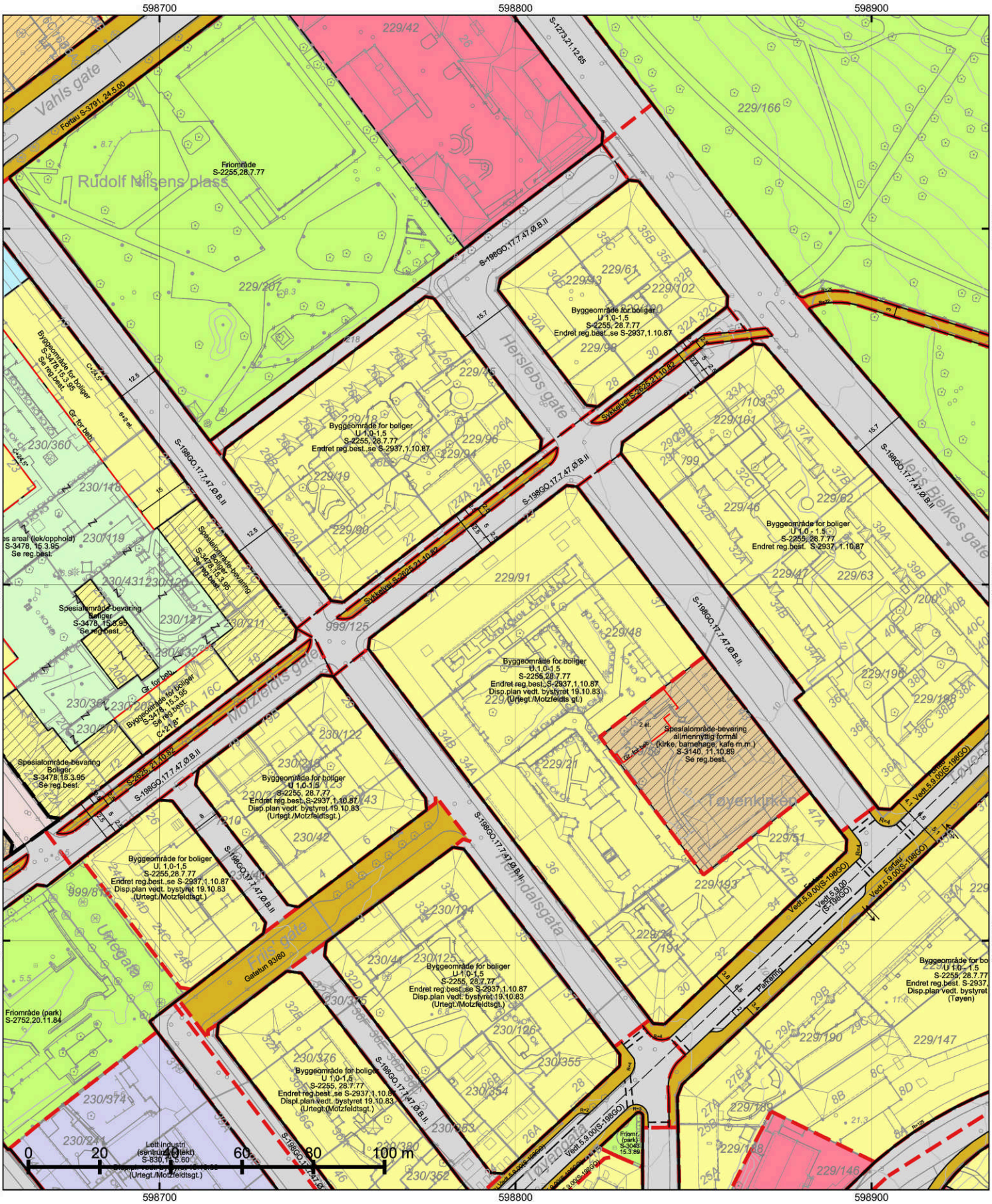
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598750
26C
26B
28B
229/19
229/96
229/94
24A 24B 26B
28A
229/90
22
23
30
6643300
229/91
21
37
27F
999/125
229/48
18
229/20
29
19B
230/122
34B
34A
229/21
229/50
43
598800
598850
6643250
29C 29B
29A
/99
32B
32A
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 17.12.2025 Målestokk 1: 500



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

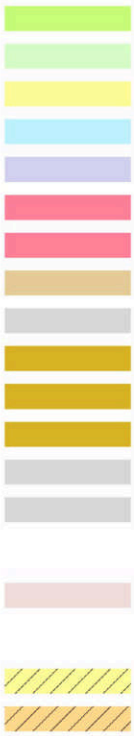
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151035/ 86524090
Deres ref.:
Adresse: Motzfeldts gate 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/91

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
72 - Felles lekeareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
130 - Kontor m.tilh.anlegg
150 - Industri m.tilh.anlegg
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
170 - Privat institusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
312 - Fortau
316 - Gatetun/gågate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
330 - Parkering/utfartsparkering
936 - Regulert fotgjengerovergang

2014 - Gatetun

660 - Spesialområde bevaring bolig
664 - Spesialområde bevaring blandet
666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

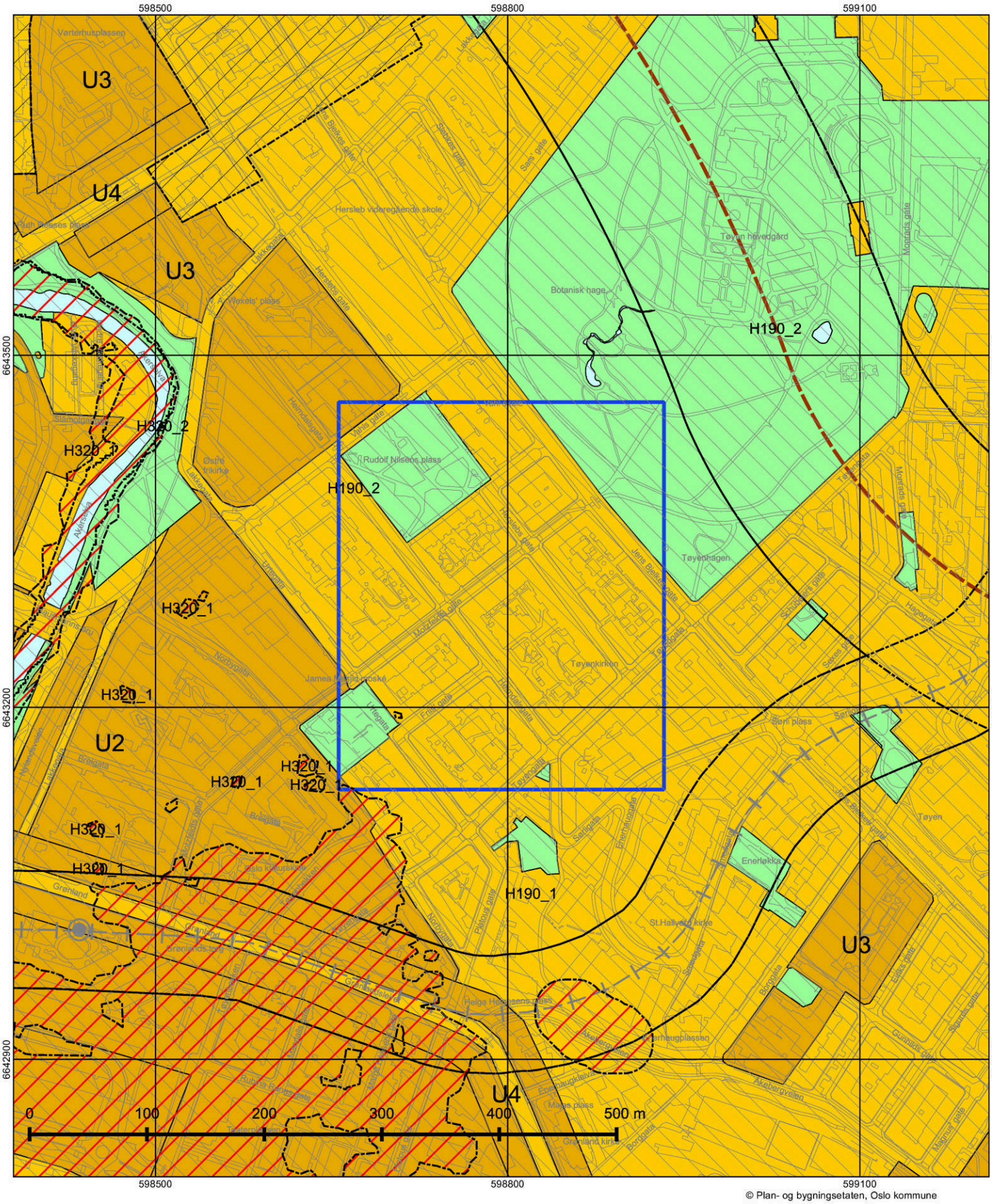
RbBevaringGrense

76 - Felles underjordisk anlegg
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
936 - Regulert fotgjengerovergang
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Grense for bebyggelse
Beregnet senterlinje veg
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151035/86524090
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Fagbygg A/S
Strømsveien 323

1081 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	Jnr. 90/0591	Pål J. Engebretsen	16.03.92

Gnr/bnr, adr.: 229/0091 Motzfeldts gate 21-27
Arbeidets art: Nybygg - Boligblokk
Byggherre....: Fagbygg A/S

Saken gjelder : **Midlertidig brukstillatelse.**

Det vises til ansvarshavendes søknad om brukstillatelse i brev av 17.02.92.

Med grunnlag i ansvarshavendes egenkontroll vil Plan- og bygningsetaten i dette tilfelle ikke motsette seg at "oppgang 1" tas i bruk.

"Oppgang 2" tillates tatt i bruk når den er ferdig, og etter ansvarshavendes egen bestemmelse.

Vi ber om ansvarshavendes skriftlige og forpliktende erklæring når alle arbeider er ferdig, slik at det kan bli gitt ferdigattest. Jfr. plan og bygningslovens §99.

Henviser også i denne forbindelse til ansvarshavendes brev datert 05.03.92, vedrørende bygetillatelse.
Det kan bekreftes at byggetillatelse for hele arbeidet ble gitt 01.08.91. (Byggetillatelse datert 24.02.92, makuleres.)

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Kopi: Trond Syvertsen, c/o Fagbygg A/S, Postb. 203 Leirdal, 1011 OSLO.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Fagbygg A/S
Strømsveien 323

1081 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531	900100591	93/4470

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	5. februar 1993

Arbeidssted : 229/0091 Motzfeldts gate 21-27
Byggherre : Fagbygg A/S, Strømsveien 323, 1081 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

Ny frist 01.07.93.
13/5-93

MELDING OM GJENSTÅENDE ARBEIDER

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.05.93. Ansvarshavendes skriftlige melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

V1. Innreguleringsrapport som viser at ventilasjonsanlegget tilfredstiller de prosjekterte ytelser må innsendes.

V2. Heis som skal kunne benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede må få montert håndløper på den side som betjeningspanelet er plassert.

3. Service- og vedlikeholdsavtale fra godkjent firma for brannalarmanlegg, markeringslys og ledelys må innsendes.

4. Rømningsdører fra garasje må kunne åpnes uten bruk av løs nøkkel.

V5. Brannsluse mellom garasje og trapperom må ventileres i h.h. til byggeforskriftene med veiledning kap. 34:432. Se brev av 20/12-94, hvor det bekreftes at garasjen har underdekk.

V6. Korr. plantegning av loftsetg. som er i samsvar med det utførte må innsendes i 2 eksemplarer for godkjennelse.

7. Klesboder i leilighetene mangler tilfredstillende ventilasjon.

8. Rør- og kanalgjennomføringer etc. som bryter gjennom branncelle-begrensende bygningsdel, må utføres slik at bygningsdelens brannskillende funksjon opprettholdes og slik at det oppnås tilstrekkelig beskyttelse mot spredning av røyk.

9. Tavleromsvegger mot trapperom må utbedres i h.h. til byggeforskriftenes kap. 30:41.
Hullrom mellom dørkarm/vegg og dørterskel/gulv må dyttes med ubrennbart matriale og innlistes på begge sider, for å ivareta bygningsdelens krav

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00

til brannmotstand.

10. Det må påses at samtlige brannklassifiserte dører hvor det er krav til selvlukker virker tilfredstillende. Dvs. at dørblad slutter/lukker helt inntil dørkarm ved hjelp av selvlukkeren.

11. Balkongrekkverk må ikke ha bredere lysåpninger enn 10 cm.

12. Beregninger med tegninger (skisser) i 2 eksemplarer som viser innfestning av bakongrekkverk til bakongplate på "balkonggessims" må innsendes.

13. Trappetrinn foran terrassedører må anordnes og festes forsvarlig, på de steder hvor det er stor høydeforskjell mellom gulv overkant dørterskel.

14. Inngangsdører som skal kunne benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede må ikke ha større opptrinn enn 25 mm, event. utføres med "rampe" med maks helning 1:12.
Jfr. byggeforskriftene med veiledning kap. 23:2 og 43:221.

15. Det må redegjøres for sikker vinduspussing av faste takvinduer.

16. Med henvisning til punkt 3.b. i brannvesenets ekspedisjonsdokument datert 10.05.90 vedr. A-30 vinduer i hjørner, er dette ikke ivaretatt. Ansvarshavendes redegjørelse om forholdet avventes.

Det bemerkes at det kun var få leiligheter som var tilgjenglig for befaring.

Det inngir ikke tillit at arbeidene meldes ferdig når dette ikke er tilfelle.

Ansvarshavende må påse at event. nye mangler som hindrer ferdigattest ikke dukker opp ved neste befaring.
Jfr. plan- og bygningslovens §99.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Kopi: Trond Syvertsen c/o Fagbygg A/S, P.b. 203 Leirdal, 1011 OSLO.

HJELPEMIDDEL

199000350

Blankett nr. **88-4025**

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

* ☒ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

* ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

* Sakens dokumenter forteller at tiltaket er utført.

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 229 Bnr.: 91 Fnr.: Snr.: 10

Adresse(r):

Gateadresse:	Motzfeldts gate 23
Gatenr:	14839
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0561 OSLO
Bydel:	1 GAMLE OSLO

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:17.12.2025 kl. 10.27

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2005/76990-1/105 11.11.2005
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1 550 000
Omsetningstype: Fritt salg
MEDALEN JØRGEN
F.NR: 270581 34355

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1991/70521-2/105 27.12.1991
PANTSETTELSESERKLÆRING
Beløp: NOK 20 000

Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1129305
Prioritet etter første kjøpesum.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1874/900363-1/105 14.07.1874
BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR:
229 BNR: 91

1887/900283-1/105 04.10.1887
BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR:
229 BNR: 91

1890/990718-1/105 28.01.1890
BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR:
229 BNR: 91

1891/954206-1/105 03.12.1891
BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 229 bnr 97

Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 91

1958/518033-1/105 08.11.1958 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 91

1958/518034-1/105 08.11.1958 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 91

1962/517658-1/105 14.11.1962 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 91

1966/520873-1/105 10.11.1966 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 91

1966/522248-1/105 30.11.1966 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 91

1972/507881-1/105 01.06.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. innredning av atelier på loft.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 91

1991/59280-1/105 06.11.1991 ERKLÆRING/AVTALE
Best. om nettstasjon nr. 2041.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 91

GRUNNDATA

1991/70521-1/105 27.12.1991 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/7129
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 111 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

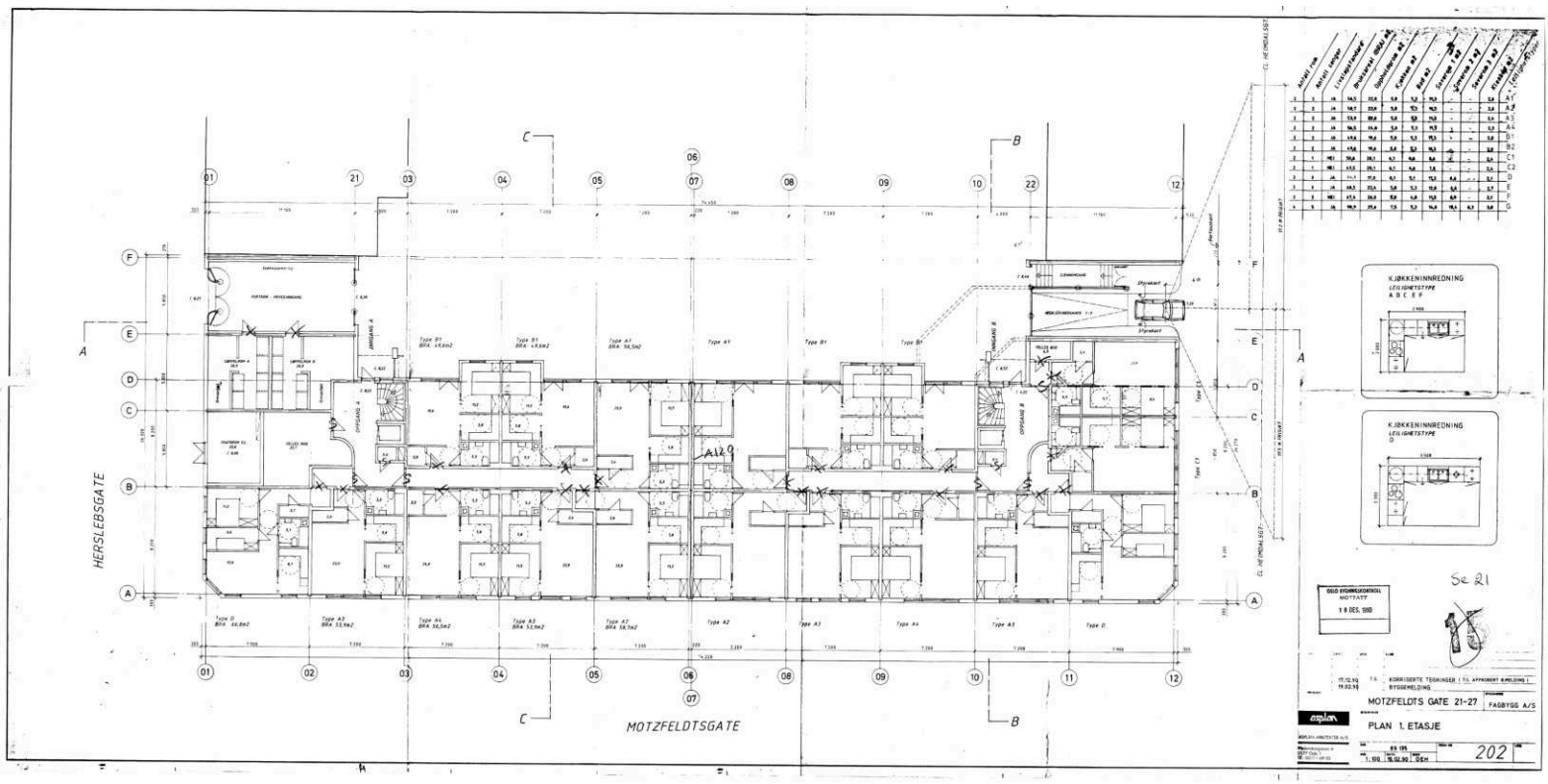
EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1991/4285-1/105 24.01.1991	ERKLÆRING/AVTALE Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 51 FNR: 0 SNR: 1 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 51 FNR: 0 SNR: 2 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 51 FNR: 0 SNR: 3 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 51 FNR: 0 SNR: 4 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 51 FNR: 0 SNR: 5 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 51 FNR: 0 SNR: 6 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 51 FNR: 0 SNR: 7 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 51 FNR: 0 SNR: 8 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 51 FNR: 0 SNR: 9 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 51 FNR: 0 SNR: 10 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 51 FNR: 0 SNR: 11 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 51 FNR: 0 SNR: 12 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 51 FNR: 0 SNR: 13 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 51 FNR: 0 SNR: 14

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 51 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 51 FNR: 0 SNR: 16
Rett til adkomst, vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra üslo kommune v. dir. for Eiendom og Utbygg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 91

1992/6613-1/105 04.02.1992 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 20
Best. om rett til å anlegge/vedlikeholde tekniske ledninger.
Kan bare slettes av Oslo Komune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE


HERSLEBSGATE
MOTZFELDTSGATE
KJØKKENINNREDNING
LEILIGHETSTYPE
A B C E
KJØKKENINNREDNING
LEILIGHETSTYPE
D
Se 21
MOTZFELDTS GATE 21-27
FAGBYGG A/S
PLAN 1. ETASJE
202

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Motzfeldts gate 23, 0561 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 91, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302251125

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Nora Hauan

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 468 51 009

E-post: nora.hauan@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
